

UCHWAŁA NR LV/636/22
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 28 września 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach, zwaną dalej „zmianą planu” po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonego uchwałą nr LIII/810/18 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 6 lipca 2018 roku.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) **załączniki nr 1, 2** – stanowiące część graficzną zwaną „rysunkiem zmiany planu”, opracowane w skali 1:1000 zatytułowane: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach”;
- 2) **załącznik nr 3** – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) **załącznik nr 4** – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik nr 5** – elektroniczne dane przestrzenne planu.

3. Granice obszarów objętych zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej, o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **drobnej działalności handlowej lub drobnym handlu** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150 m², przy czym nie jest drobną działalnością handlową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) **drobnej działalności usługowej lub drobnej usłudze** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150 m², przy czym nie jest drobną działalnością usługową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych w tym schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1MN, 2MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **MN/UD**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m na terenie 1MN i 2MN oraz 2,50 m na terenie MN/UD, oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie nasadzeń zieleni w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu;
- 5) dla istniejącego budynku o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej, z uwzględnieniem lit. 4;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) teren MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren MN/UD zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;

- 7) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa: nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości, na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów nowo wydzielanych działek, za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek: nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 10,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się: uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) na terenie MN, MN/UD nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach oraz na powierzchni działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 2:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych;
- 2) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;
- 2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 9) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1MN**, **2MN** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, z uwzględnieniem lit. b – d,
 - b) na terenie 1MN dopuszczenie lokalizacji budynków w zabudowie szeregowej,
 - c) na terenie 1MN nakaz lokalizacji frontów budynków mieszkalnych od strony przylegających do terenu dróg gminnych, znajdujących się poza granicami planu,
 - d) na terenie 2MN dopuszczenie lokalizacji zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem §4 pkt 2,
 - g) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem §4 pkt 2,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalną szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego:
 - w zabudowie wolno stojącej: 7,50 m,
 - w zabudowie bliźniaczej: 15,0 m,
 - w zabudowie szeregowej: 6,0 m,
 - j) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem, że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się jednolitą wysokość przylegających do siebie segmentów budynku:
 - budynku mieszkalnego z dachem płaskim: do 8,50 m,
 - budynku mieszkalnego z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, niebędącym dachem płaskim: do 9,50 m,
 - dobudowanego budynku garażowego: do 6,0 m,
 - k) wysokość budowli: do 10,0 m,
 - l) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: 2,
 - dobudowanego budynku garażowego: 1,
 - m) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - n) geometrię dachów z zastrzeżeniem, że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się jednolitą geometrię dachu dla przylegających do siebie segmentów budynku: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - o) nachylenie połaci dachowych, z zastrzeżeniem, że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się jednolite nachylenie połaci dachowych dla przylegających do siebie segmentów budynku:
 - budynku mieszkalnego za wyjątkiem dachów płaskich: 20°- 45°,
 - budynku garażowego: do 45°,
 - p) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy której będą do siebie przylegać segmenty budynków;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 600,0 m² z uwzględnieniem lit. b,

- b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenu 1MN ustala się dostęp bezpośrednio z dróg gminnych przylegających do terenu, znajdujących się poza granicami zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenu 2MN ustala się dostęp z dróg gminnych, w tym poprzez drogę wewnętrzną, znajdującą się poza granicami zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 1, 2;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **MN/UD** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego albo usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego budynku garażowego, z uwzględnieniem lit. b – d,
 - b) dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu, z uwzględnieniem §2 pkt 3 i 4,
 - c) na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenie MN/UD dopuszczenie innych usług uzupełniających, poza usługami wymienionymi w lit. b, z zakazem usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 150 m²,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 12,0 m,
 - budynku garażowego: do 4,50 m,
 - i) wysokość budowli: do 10,0 m,
 - j) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 3,
 - budynku garażowego: 1,
 - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - m) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - n) pokrycie dachów spadowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - o) dopuszczenie budowy budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej o nr ewid. 1835, przylegającej od strony południowej i zachodniej do granicy obszaru objętego planem;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 600,0 m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) ustala się dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 1, 2;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%.**

§ 16. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIII/199/96 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 20 czerwca 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 24, poz. 266).

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

**Załącznik Nr 3
do UCHWAŁY NR LV/636/22
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 28 września 2022 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

- §1.** 1. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 07 października 2019 r. do 14 listopada 2019 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 06 grudnia 2019 r.
2. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi od firmy House Development Spółka komandytowa oraz od osób prywatnych.
3. Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga uwagi w następujący sposób:

Treść uwagi (od firmy House Development Spółka komandytowa):

1. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zmiany w § 14 pkt 1, lit. c, propozycja uwagi – zapis po zmianie: na terenie 2MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz budynków bliźniaczych.
- Uzasadnienie: Zgodnie z aktualnie obowiązującym planem miejscowym, gdzie obowiązuje wskaźnik max. 25% zabudowy, można zrealizować zgodnie z obowiązującymi przepisami 5 budynków (załącznik nr 1). Budynki przedstawione na załączniku nr 1, są kopią budynków inwestycji zrealizowanej już w 2017 r. przy ulicy Marii Konopnickiej (załącznik nr 2).
- Zwiększenie powierzchni zabudowy do 40% miało umożliwić zastąpienie dwóch budynków typu IV – budynkami typu II, umożliwiając oczywiście powiększenie pow. zabudowy dwóch zewnętrznych budynków. Zaproponowany w projekcie planu zapis pozbawia nas jednak takiej możliwości. Ograniczenie zabudowy na całym terenie oznaczonym 2MN tylko do 3 budynków, jest wprowadzeniem do planu miejscowego wady fizycznej, gdyż w przypadku gdy właściciel działki budowlanej 3444 jako pierwszy wybuduje 3 budynki, wówczas automatycznie pozbawi właściciela działki 3443 prawa jakiegokolwiek zabudowy.
- Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:** działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3443, 3444, 3445, Oborniki.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Z uwagi na ograniczenie nadmiernej intensywności zabudowy na terenie 2MN dopuszczono nie więcej niż 3 budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące albo 3 segmenty stanowiące budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, z zastrzeżeniem że na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

2. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zmiany w § 14 pkt 1, lit. a, b, c. Proponowany zapis:
- a) budowę na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego budynku garażowego, z uwzględnieniem lit. b, c, d,
- b) na terenie 1MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
- c) na terenie 2MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz budynków bliźniaczych.

Uzasadnienie: Zaproponowane zmiany są zgodne z obowiązującymi zapisami planu miejscowego (Uchwała XI/83/11 z dnia 2011-06-27) dot. terenów sąsiadujących oraz konsekwencją złożonej uwagi z dnia 10.07.2018r.

Jednocześnie należy nadmienić, że zaproponowane zmiany nie wnoszą zmian zagospodarowania terenów zabudowy jednorodzinnej objętych zmianą planu, lecz zmierzają wyłącznie do uporządkowania formy i poprawności zapisów zaproponowanych w wyłożonym projekcie planu.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 2046/23, 2046/24, 2046/28, 2046/29, 2046/30, 2045/13, 2045/14, 2045/12, 3443, 3444, 3445, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Z uwagi na ograniczenie nadmiernej intensywności zabudowy na terenie 1MN, dopuszczono budynki wolno stojące, bliźniacze oraz nie więcej niż 5 segmentów stanowiących budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej oraz na terenie 2MN dopuszczono nie więcej niż 3 budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące albo 3 segmenty stanowiące budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, z zastrzeżeniem że na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

3. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zmiany § 11 pkt 1, lit. a, po zmianie:

- a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1,75 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny.

Uzasadnienie:

W nawiązaniu do tzw. „Dyrektywy parkingowej p. Burmistrza Tomasza Szramy 2019” dotyczącej wskaźnika miejsc postojowych, w szczególności przekazania wytycznych oraz zaleceń, aby ustalać wskaźnik miejsc postojowych nie mniejszy niż 1,75 na lokal mieszkalny, proszę o uwzględnienie mojej uwagi.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 2046/23, 2046/24, 2046/28, 2046/29, 2046/30, 2045/13, 2045/14, 2045/12, 3443, 3444, 3445, 1836, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie.

Zgodnie z zapisami przedmiotowego planu miejscowego w §11 pkt 1 lit. a ustala się na terenie MN, MN/UD nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach oraz na powierzchni działek budowlanych: dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny - co jest zgodne z przyjętymi normami parkingowymi w Studium.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

4. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie zmiany w § 14 pkt 1, lit. h: proponowana zmiana: powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie: proponowany zapis zgodny ze Studium

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 2046/23, 2046/24, 2046/28, 2046/29, 2046/30, 2045/13, 2045/14, 2045/12, 3443, 3444, 3445, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki ustalono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

Na etapie sporządzania planów miejscowych wskaźnik ten może zostać zwiększony. Zwiększenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 25% odpowiada polityce proekologicznej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

5. Składający uwagę wnosi o wprowadzenie w §14, dodatkowego zapisu: dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego nie mniej niż 6,0 m.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 2046/23, 2046/24, 2046/28, 2046/29, 2046/30, 2045/13, 2045/14, 2045/12, 3443, 3444, 3445, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przedmiotowe działki posiadają bezpośredni dostęp do dróg gminnych, zatem nie ma potrzeby wprowadzania dodatkowych dróg wewnętrznych.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

6. Informacja, że uwaga wniesiona dnia 15.10.2019r.

„propozycja zmiany § 14 pkt 1, lit. a, b, c.:

a) budowę na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego budynku garażowego, z uwzględnieniem lit. b, c, d,

b) na terenie 1MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,

c) na terenie 2MN dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej oraz budynków bliźniaczych.”

dotyczyła wyłożonego projektu planu miejscowego (PLP.6722.1.2018) rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach dla działek:

– dz. 2046/23, 24, 29, 29, 30 – oznaczenie w projekcie planu 1MN,

– dz. 3443, 3444, 3445 – oznaczenie w projekcie planu 2MN.

Uwaga do planu – uzupełnienie uzasadnienia do wniesionych uwag § 14 pkt 1, lit. a, b, c. (po dyskusji publicznej nad projektem planu dnia 21.10.2019r.)

Na podstawie tak sporządzonych zapisów można zrealizować zabudowę w nawiązaniu do koncepcji zagospodarowania, gdzie zakładano budowę na terenie 2MN – do pięciu budynków jednorodzinnych, a na terenie oznaczonym 1MN około 12 budynków jednorodzinnych.

Projekt planu ma wystarczające ograniczenia:

– Zabudowę do 40% powierzchni działki.

– Wysokość zabudowy, która jest mniejsza o kilka metrów niż dopuszczona wysokość 11,0 m na działkach sąsiednich.

– Zwiększono powierzchnie biologiczną o 5% więcej niż minimalnie dopuszcza Studium.

– Zwiększono również liczbę miejsc postojowych na lokal mieszkalny.

Ograniczenie zabudowy, ustalając maksymalną dopuszczalną liczbę budynków budzi wątpliwości.

W mojej uwadze do planu zaproponowałem zapis, który:

– Obowiązuje w planie miejscowym dla działek sąsiednich (uchwała nr XI/83/11).

– Został zaakceptowany przez GKAU Gminy Oborniki bez uwag (uchwała nr XI/83/11)

– Nie został zaskarżony przez Wojewodę.

– Nie wniesiono żadnej skargi o naruszenie interesu prawnego czy uprawnienia.

Wnioskowanym zapisem utrzymujemy funkcję zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy szeregowej, która była m. in. przedmiotem konsultacji społecznych z mieszkańcami w parametrach ograniczających zabudowę do 40% powierzchni, wysokość budynków i liczbę kondygnacji budynków do dwóch oraz dopuszczenie zabudowy szeregowej. Rozpatrzenie

pozytywne mojej uwagi pozwoli ew. w przyszłości na modyfikację zabudowy pod kątem architektonicznym przy projektowaniu budynków oraz swobodę w podejmowaniu decyzji zgodnych z ustaleniami szczegółowymi planu.

Przykład: np. od strony ul. Kubiaka mogłyby powstać dwa budynki (razem 4 segmenty) lub alternatywnie np. 4 budynki jednorodzinne w zabudowie szeregowej (również 4 segmenty).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 2046/23, 2046/24, 2046/28, 2046/29, 2046/30, 2045/13, 2045/14, 2045/12, 3443, 3444, 3445, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Z uwagi na ograniczenie nadmiernej intensywności zabudowy na terenie 1MN, dopuszczono budynki wolno stojące, bliźniacze oraz nie więcej niż 5 segmentów stanowiących budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej oraz na terenie 2MN dopuszczono nie więcej niż 3 budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące albo 3 segmenty stanowiące budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, z zastrzeżeniem że na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

7. Składający uwagę wnosi o usunięcie z projektu planu § 14 pkt 1, lit. a zapisu: a) budowę na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem wybudowanego, dobudowanego garażu oraz jednego budynku garażowego, z uwzględnieniem lit. b, c, d.

Uzasadnienie: Zapis stanowi ograniczenie uprawnień przysługujących właścicielowi nieruchomości. (Sygn. Akt. II SA/WR 129/14).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 2046/23, 2046/24, 2046/28, 2046/29, 2046/30, 2045/13, 2045/14, 2045/12, 3443, 3444, 3445, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Z uwagi na ograniczenie nadmiernej intensywności zabudowy ustalono, że na jednej działce budowlanej dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Usunięcie zapisu wprowadzi dowolność w liczbie realizowanych budynków na działce budowlanej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

§ 2. 1. Drugie wyłożenie projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 29 czerwca 2020 r. do 04 sierpnia 2020 r. a uwagi można było składać w terminie do dnia 26 sierpnia 2020r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi od: Kancelarii Radcy Prawnego Rafał Maciesza Sp. k. reprezentującej House Development Izabela Gawrońska Sp. k., firmy Bergamo Investment Sp. z o.o. oraz od osób prywatnych.

3. Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga uwagi w następujący sposób:

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

1. Wniesiono uwagę do planu dla terenu oznaczonego symbolem 1MN:

- zmianę załącznika graficznego, zgodnego z załącznikiem nr 1 dołączonym do uwagi,

Uzasadnienie:

Zaproponowany przez Pana Burmistrza załącznik graficzny narusza nasz interes prawny oraz uprawnienia, m.in. uniemożliwiając nam zabudowę kilku działek budowlanych objętych zmianą planu. Zwracam się więc z ogromną prośbą o uwzględnienie powyższych uwag.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenie 1MN zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu zmiany planu wyznaczono obszar na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej (oznaczony symbolem 1) oraz obszar na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej (oznaczony symbolem 2). W projekcie uchwały w §14 pkt 1 b zawarto, w powyższym zakresie, stosowne ustalenia.

Uwzględnienie uwagi może przyczynić się do realizacji na terenie 1MN wyłącznie zabudowy szeregowej, co zaburzy istniejący ład przestrzenny osiedla i wpłynie na zwiększenie intensywności zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

2. Składający uwagę wnosi o dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej dla terenu 1MN.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenie 1MN zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu zmiany planu wyznaczono obszar na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy wolno stojącej i bliźniaczej (oznaczony symbolem 1) oraz obszar na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej (oznaczony symbolem 2). W projekcie uchwały w §14 pkt 1 b zawarto, w powyższym zakresie, stosowne ustalenia.

Uwzględnienie uwagi może przyczynić się do realizacji na terenie 1MN wyłącznie zabudowy szeregowej, co zaburzy istniejący ład przestrzenny osiedla i wpłynie na zwiększenie intensywności zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

3. Wniesiono uwagę do planu dla terenu oznaczonego symbolem 2MN:

- dla terenu 2MN dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
- na terenie 2MN dopuszczenie realizacji nie więcej niż 4 budynków jednorodzinnych.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3443, 3444, 3445, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Na terenie 2MN zgodnie z §14 pkt 1 c ustalono dopuszczenie zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej. Natomiast zgodnie z §14 pkt 1 a, ustalono budowę na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu.

Uwzględnienie uwagi może przyczynić się do realizacji na terenie 2MN wyłącznie zabudowy szeregowej, co zaburzy istniejący ład przestrzenny osiedla i wpłynie na zwiększenie intensywności zabudowy.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od Kancelarii Radcy Prawnego Rafał Maciesza Sp. k. reprezentującej House Development Izabela Gawrońska Sp. k.):

4. Wniesiono o zmianę zapisu w §14 pkt 1a poprzez wykreślenie ograniczenia, iż na jednej działce budowlanej może powstać tylko jeden budynek mieszkalny.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3443, 3444, 3445, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W celu ograniczenia nadmiernej intensywności zabudowy wprowadzono zapis w §14 pkt 1 lit. a, ustalający budowę na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu.

Zapis ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego osiedla i prowadzenie rozwoju przestrzennego w sposób zrównoważony.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od firmy Bergamo Investment Sp. z o.o.):

5. Składający uwagę wnosi o dopuszczenie dachów stromych: pozostawienie maksymalnej wysokości budynków 11 metrów dla dachów stromych zgodnie z aktualnie obowiązującą w planie miejscowym wysokością oraz dopuszczenie 3 kondygnacji naziemnych.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr. 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3443, 3444, 3445, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono w całości, w celu zachowania ładu przestrzennego na osiedlu. Ustalenia projektu planu w zakresie gabarytów budynków stanowią kontynuację istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od firmy Bergamo Investment Sp. z o.o.):

6. Składający uwagę wnosi o ustalenie minimalnej szerokości elewacji frontowej w zabudowie jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej – 6,0 metrów.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3443, 3444, 3445, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono w całości, w celu zachowania ładu przestrzennego na osiedlu. Ustalenia projektu planu w zakresie gabarytów budynków stanowią kontynuację istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

§ 3. 1. Trzecie wyłożenie projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 07 lutego 2022 r. do 14 marca 2022 r. a uwagi można było składać w terminie do dnia 04 kwietnia 2022 r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi od: spółki House Development, Spółka komandytowa oraz od osoby prywatnej.

3. Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga uwagi w następujący sposób:

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

1. Wniesiono uwagę do planu dot. par. 14 pkt i prosząc o zmianę zapisu na: Minimalną szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku jednorodzinnego – w zabudowie szeregowej: 6 m.

Uzasadnienie:

Działka budowlana, oznaczona numerem 3478, która została wydzielona zgodnie z obowiązującym planem miejscowym pod zabudowę szeregową ma szerokość 6,49 m. Uwzględnienie mojej uwagi umożliwi mi realizację budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, wówczas elewacja frontowa mojego domu jednorodzinnego jednolokalowego będzie wynosić dokładnie tyle samo co szerokość frontowa tej działki tj. 6,49 m.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3475, 3476, 3477, 3478, 3479, 3480, 3481, 3482, 3483, 3484, 3485, 3486, 3443, 3444, 3445, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono w całości, w celu zachowania ładu przestrzennego na osiedlu i uniknięcia nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Zwiększenie intensywności zabudowy, obniży jakość życia mieszkańców osiedla.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została uwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

2. Wniesiono uwagę do planu prosząc o: Zmniejszenie odległości do 4 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy do drogi gminnej dla działek budowlanych 3485-3486 zgodnie z rysunkiem dołączonym do wniosku.

Uzasadnienie:

Uwzględnienie uwagi umożliwi realizację skrajnego budynku jednorodzinnego w zabudowie szeregowej w formie prezentowanej na wizualizacji. Wnioskowana odległość 4 m została ostatnio ustalona dla działki budowlanej, która znajduje się po drugiej stronie tej samej drogi. Uwzględnienie uwagi ułatwi wybudowanie domu w sposób optymalny i spójny z planowaną zabudową szeregową.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3485, 3486, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono w całości. Na terenie 1MN wyznaczono jednolitą nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej drogę w celu zachowania ładu przestrzennego całego kwartu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

Treść uwagi (od osoby prywatnej):

3. Szanowny Panie Burmistrzu, informuję, że w nawiązaniu do Pana pisma z dnia 17.01.2022 r., zapoznaliśmy się z aktualnymi ustaleniami projektu planu i naniesionymi zmianami wynikającymi m.in. z uwzględnienia opinii GKUA w Obornikach. Informuję, że na terenie oznaczonym 1MN, przyjmując zaproponowane ustalenia planu, nie będzie możliwości realizowania zabudowy jednorodzinnej, w formie która prezentowana była przez naszą spółkę Radnym Rady Miejskiej Obornik na spotkaniach komisji problemowych i mieszkańcom osiedla uczestniczącym w posiedzeniach ww. komisji. Po przeanalizowaniu projektu planu, przyjęcie zaproponowanych ustaleń (w szczególności 12 m elewacja frontowa pojedynczego budynku szeregowego) uniemożliwi na działkach budowlanych naszej spółki tj. 3480, 3481, 3482 realizację racjonalnej zabudowy jednorodzinnej szeregowej.

Nadmieniam, że trzy działki budowlane naszej spółki mają łączną szerokość frontową 19,5 m a powierzchnia razem wynosi 896 m². Niemożliwe jest podzielenie tego terenu na 2 działki po min. 600 m² a tym bardziej następnie zaprojektowanie 2 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej o łącznej min. szerokości frontowej 24 m.

Informuję, że po konsultacjach społecznych, które przeprowadził Pan z wszystkimi mieszkańcami osiedla oraz dyskusjami prowadzonymi z radnymi Obornik, na początku br. wstępnie zaprojektowaliśmy na terenie 1 MN – 10 budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej. Pojedynczy budynek jednolokalowy ma szerokość elewacji frontowej od 6,23 m do 6,5 m.

Jesteśmy bardzo zaskoczeni, że tak niefortunne uwagi GKUA uwzględnia Pan w projekcie 3 wyłożenia. Wnoszę uwagę o ustalenie szerokości minimalnej elewacji frontowej budynku jednorodzinnej w zabudowie szeregowej umożliwiającą racjonalną zabudowę działek nr 3480, 3481, 3482 - tj. min. 6 m.

Uzasadnienie: Przyjęcie proponowanego ustalenia usunie istotną wadę wyłożonego projektu zmiany planu miejscowego.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3480, 3481, 3482, Oborniki;

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwagi nie uwzględniono w całości, w celu zachowania ładu przestrzennego na osiedlu i uniknięciu nadmiernego zagęszczenia zabudowy. Zwiększenie intensywności zabudowy, obniży jakość życia mieszkańców osiedla.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została uwzględniona na sesji LIII/22 w dniu 06 lipca 2022r.

§4. 1. Czwarte wyłożenie projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 01 sierpnia 2022 r. do 31 sierpnia 2022 r. a uwagi można było składać w terminie do dnia 21 września 2022 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach, w związku z tym nie podejmuje się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu w czwartym jego wyłożeniu.

**Załącznik Nr 4
do UCHWAŁY NR LV/636/22
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 28 września 2022 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w projekcie zmiany planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w zmianie planu, nie obciąży budżetu miasta i gminy Oborniki.

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR LV/636/22
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 28 września 2022 r.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Obornikach nr LI/795/18 z dnia 13 czerwca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach oraz uchwały nr LVI/863/18 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 17 października 2018 r. w sprawie: zmiany uchwały Rady Miejskiej w Obornikach nr LI/795/18 z dnia 13 czerwca 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503), została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany planu, przewidziana w art. 17.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu na skutek uchwały podjętej przez Radę Miejską w Obornikach nr LI/795/18 z dnia 13 czerwca 2018 r., ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 29.06.2018 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 29.06.2018 r. do 23.07.2018 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu tj. Biuletynu Informacji Publicznej.
4. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały złożone trzy wnioski do projektu zmiany planu.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr PLP.6722.1.2018 z dnia 29.06.2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.324.2018.AK.1 z dnia 31.07.2018 r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Obornikach pismo nr ON.NS-60-49/2018 z dnia 09.07.2018 r.
7. W związku z podjęciem uchwały nr LVI/863/18 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 17 października 2018 r. zmieniającej granice obszaru objętego zmianą planu stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, powtórne ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 26.10.2018 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 26.10.2018 r. do 26.11.2018 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu tj. Biuletynu Informacji Publicznej.
8. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu zostały złożone trzy wnioski do projektu zmiany planu, w tym jeden po terminie.
9. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr PLP.6722.1.2018 z dnia 26.10.2018 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
10. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.445.2018.AM.1 z dnia 28.11.2018 r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Obornikach pismo nr ON.NS-60-70/2018 z dnia 09.11.2018 r.
11. Zgodnie z art. 17 pkt 4) sporządzono projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
12. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Obornik uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie zmiany planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.

13. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Obornik uzgodnił projekt zmiany planu z właściwymi organami/institucjami.
14. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 07.10.2019 r. do 14.11.2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 27.09.2019 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Obornikach i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 27.09.2019 r. do 06.12.2019 r. Projekt zmiany planu udostępniony był na stronach internetowych: www.oborniki.pl. oraz www.bip.oborniki.pl.
15. W dniu 21.10.2019r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu.
16. Termin składania uwag do projektu zmiany planu wyznaczono do dnia 06.12.2019 r. W tym terminie wpłynęło 10 uwag do projektu zmiany planu, z których Burmistrz Obornik 7 nie uwzględnił.
17. Po wprowadzeniu zmian do projektu zmiany planu, wynikających ze złożonych uwag, projekt zmiany planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - w dniach od 29.06.2020 r. do 04.08.2020 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 19.06.2020 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Obornikach i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 19.06.2020 r. do 27.08.2020 r. Projekt zmiany planu udostępniony był na stronach internetowych: www.oborniki.pl. oraz www.bip.oborniki.pl.
18. W dniu 20.07.2020r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu.
19. Termin składania uwag do projektu zmiany planu wyznaczono do dnia 26.08.2020 r. W tym terminie wpłynęły 4 pisma z łącznie 6 uwagami, których Burmistrz Obornik nie uwzględnił.
20. Po wprowadzeniu zmian do projektu zmiany planu, wynikających z autopoprawki, projekt zmiany planu po raz trzeci wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - w dniach od 07.02.2022 r. do 14.03.2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 28.01.2022 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Obornikach i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 28.01.2022 r. do 05.04.2022r. Projekt zmiany planu udostępniony był na stronach internetowych: www.oborniki.pl. oraz www.bip.oborniki.pl.
21. W dniu 14.02.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu.
22. Termin składania uwag do projektu zmiany planu wyznaczono do dnia 04.04.2022 r. W tym terminie wpłynęły 3 pisma z 3 uwagami, których Burmistrz Obornik nie uwzględnił.
23. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach, przedłożono Radzie Miejskiej w Obornikach, celem uchwalenia.
24. Rada Miejskiej w Obornikach na sesji w dniu 06.07.2022 r. rozpatrzyła pozytywnie dwie uwagi, które wcześniej rozstrzygnięciem Burmistrza zostały odrzucone.
25. Po wprowadzeniu zmiany do projektu planu, wynikającej z przyjęcia przez Radę Miejską w Obornikach dwóch uwag, projekt planu po raz czwarty wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - w dniach od 01.08. 2022 r. do 31.08.2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 22.07.2022 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Obornikach i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 22.07.2022 r. do 22.09.2022 r. Projekt zmiany planu udostępniony był na stronach internetowych: www.oborniki.pl. oraz www.bip.oborniki.pl.
26. W dniu 05.08.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

27. Termin składania uwag do projektu zmiany planu wyznaczono do dnia 21.09.2022 r. do projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.
28. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach, przedłożono Radzie Miejskiej w Obornikach, celem uchwalenia.
29. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu:
- a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14-15 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - b) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz w §14-15 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - c) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - d) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały, które na obszarze objętym zmianą planu nie występują;
 - e) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;
 - f) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-15 tekstu uchwały;
 - g) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-15 tekstu uchwały;
 - h) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - i) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - j) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
30. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:
- a) zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - b) niniejszy projekt zmiany planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - c) niniejszy projekt zmiany planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
31. W projekcie zmiany planu wyznaczając tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

32. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
33. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
 - b) zaprojektowane tereny, umożliwiając mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - c) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
 - d) projektowane tereny stanowią kontynuację istniejącej zabudowy.
34. Projekt zmiany planu sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr LIII/809/18 Rady Miejskiej Oborniki z dnia 6 lipca 2018 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
35. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.
36. Przedmiotowy projekt zmiany planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 z dnia 6 lipca 2018 r.